



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-05.0057-1274-XXXII/08

Kraków, 16. STY. 2008

**Pan
Jan Franczyk
Radny Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie wzrostu wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, zgłoszoną na XXXII Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 9 stycznia 2008 r., uprzejmie informuję.

Użytkowanie wieczyste ma charakter stosunku prawnego trwałego, rozciągniętego w czasie. W całym okresie trwania użytkowania wieczystego zachodzą zdarzenia mające wpływ na obowiązki z nim związane; dotyczy to m.in. wysokości opłat rocznych z tego tytułu. Do takich zdarzeń zalicza się w szczególności zmiany wartości nieruchomości gruntowych, na których prawo to zostało ustanowione. Podstawę prawną dla zmiany wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego ze względu na zmianę wartości nieruchomości stanowi art. 77 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.), zgodnie z którym „wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie”. Aktualizacja dokonywana jest z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Art. 150 ust. 5 cytowanej ustawy stanowi, iż rzeczoznawcy majątkowi są jedynymi podmiotami uprawnionymi do określenia wartości rynkowej nieruchomości. Dokonują oni wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości, uwzględniając cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, jej przeznaczenie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz dostępność danych o cenach nieruchomości podobnych. Rzeczoznawcą majątkowym może być jedynie osoba posiadająca uprawnienia zawodowe w tym zakresie, a określona w operacie wartość nieruchomości jest wiążąca zarówno dla zamawiającego (w tym wypadku Wydziału Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa) jak i dla użytkownika wieczystego nieruchomości będącej przedmiotem aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowy sporządza zgodnie z wymogami przewidzianymi w przepisach ustawy *o gospodarce nieruchomościami* i rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. *w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).

Ad 1.

Korzystając z przysługującego właścicielowi nieruchomości prawa, Gmina Miejska Kraków każdego roku sukcesywnie dokonuje aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów na całym swoim obszarze. W roku 2007 aktualizacją zostało objętych 868 podmiotów, z czego 40 to osoby prawne, 15 stanowią spółdzielnie mieszkaniowe, a 813 to osoby fizyczne. Dokonana w roku 2007 aktualizacja dotyczyła w większości nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w których użytkownicy wieczysti ponosili opłaty roczne na poziomie cen z roku 1993, ustalonych na podstawie mapy cenowej, a w niewielkiej części na poziomie cen z roku 1996 lub 1999. Z powyższego wynika, że przeprowadzona w roku 2007 aktualizacja dotyczyła niewielkiej liczby podmiotów prowadzących działalność gospodarczą. Równocześnie nie objęto nią wszystkich właścicieli lokali mieszkalnych znajdujących się na gruncie stanowiącym własność Gminy Miejskiej Kraków.

Ad 2.

Przygotowanie i przeprowadzenie procedury wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz zaoferowanie nowej wysokości opłaty poprzedzone jest zgromadzeniem i analizą pod względem formalno-prawnym dokumentów stanowiących jej podstawę. W pierwszej kolejności do aktualizacji typowane są nieruchomości, w stosunku do których wystąpił znaczny upływ czasu od ostatniej ich wyceny, gdyż wobec dużego tempa wzrostu cen nieruchomości w ostatnich latach ich wartość znacznie odbiega od aktualnie kształtujących się cen rynkowych w obrocie nieruchomościami. Wiedza na temat cen oraz dynamiki ich wzrostu poparta jest stałą analizą informacji z rynku nieruchomości oraz danych zawartych w programie „*Wyceny Nieruchomości Gruntowych*”. Baza ta została utworzona przez Wydział Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa i są do niej wprowadzane informacje o wszystkich zlecanych w ramach zakresu działania wydziału wycenach nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków. Raporty uzyskiwane z bazy w oparciu o wskazane przez użytkownika parametry stanowią podstawę do analizy rynku obrotu nieruchomościami.

Ad 3.

Przepisy ustawy *o gospodarce nieruchomościami* nie nakładają na właściciela gruntu obowiązku badania przed dokonaniem aktualizacji opłaty rocznej sytuacji gospodarczej, majątkowej i społecznej użytkowników wieczystych. Właściciel gruntu zobowiązany jest wyłącznie udowodnić fakt istnienia przesłanek powodujących konieczność podwyższenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, przedkładając operaty szacunkowe, wskazujące na wzrost wartości przedmiotowych nieruchomości. Szczegółowa procedura zmiany wysokości opłat uregulowana w ustawie *o gospodarce nieruchomościami* ma na celu ochronę interesów obu stron umowy; uprawnień właściciela do czerpania dochodu z tytułu zawartych umów, a także użytkownika wieczystego poprzez umożliwienie mu złożenia wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wniosek taki kierowany jest do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, które w toku postępowania odwoławczego dokonuje oceny przedłożonego przez właściciela gruntu - Gminę Miejską Kraków operatu szacunkowego pod względem poprawności metodologicznej, staranności oraz zgodności treści i formy z obowiązującymi w dacie sporządzenia operatu przepisami prawa oraz standardami zawodowymi. Od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw do sądu powszechnego.

Odpowiednio do art. 79 ust. 3 ustawy *o gospodarce nieruchomościami* w postępowaniu odwoławczym SKO dąży do polubownego załatwienia sprawy w drodze zawarcia ugody. Jest to jedna z zasad postępowania administracyjnego wyrażona

w art. 13 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.). Do zawarcia ugody może dojść jedynie w sytuacji wzajemnych ustępstw stron.

Informuję uprzejmie, że ustawa o gospodarce nieruchomościami pozwala także uwzględnić indywidualną sytuację majątkową osób fizycznych, będących użytkownikami wieczystymi. Zgodnie z art. 74 tej ustawy, „osobom fizycznym, których dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym rok, za który opłata ma być wnoszona (...), właściwy organ udziela na ich wniosek 50% bonifikaty od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli nieruchomość jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe”. Ponadto, na podstawie art. 71 ust. 4 ww. ustawy, właściwy organ, na wniosek użytkownika wieczystego może ustalić inny niż ustawowo określony termin wniesienia opłaty rocznej, nieprzekraczający danego roku kalendarzowego. Przesunięcie terminu płatności również stanowi formę ulgi w spłacie zobowiązań wobec Gminy Miejskiej Kraków.

Jak wynika z przedstawionych powyżej informacji, aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości będących własnością Gminy Miejskiej Kraków jest procesem skomplikowanym i długotrwałym. Systematyczne realizowanie przez Gminę Kraków postanowień ustawy o gospodarce nieruchomościami, w tym zakresie stanowi jeden z jej podstawowych obowiązków w obszarze prawidłowego gospodarowania nieruchomościami. Celem aktualizacji jest ustalenie opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w oparciu o aktualnie kształtujące się ceny nieruchomości na rynku (urealnienie wartości nieruchomości gruntowych), a co za tym idzie wzrost dochodu Gminy Miejskiej Kraków.

2015.10.14

mgr inż. Andrzej Kozłowski

mgr inż. Andrzej Kozłowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. A a